



PRÉFET DU CANTAL

Aurillac, le 24 MAI 2018

Le Préfet,

Monsieur le Maire,

Par délibération du 21 décembre 2017, le conseil municipal a arrêté le projet d'élaboration d'un plan local d'urbanisme (PLU).

Conformément à l'article L.153-16 du code de l'urbanisme, vous avez transmis ce document, pour avis aux personnes publiques associées. Je vous prie de trouver ci-jointe, la synthèse des avis des services de l'État.

Par les choix opérés au travers des trois axes majeurs de son futur document d'urbanisme, la commune de JALEYRAC a affiché sa volonté d'un développement maîtrisé et d'un aménagement durable pour son territoire.

Les observations et recommandations émises dans le document annexé devront être prises en compte dans le dossier final avant son approbation.

J'émet **un avis favorable** au projet de PLU arrêté par le conseil municipal.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Le Préfet

Monsieur Olivier ROCHE
Maire
le bourg
15200 JALEYRAC

Isabelle SIMA

PLAN LOCAL D'URBANISME

de JALEYRAC

**Synthèse des
avis des services de l'État
sur le projet arrêté**



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DU CANTAL

Direction Départementale des Territoires

Mai 2018

Préambule

Par délibération du conseil municipal du 7 mai 2015, la commune de JALEYRAC a prescrit la révision générale de son Plan d'Occupation des Sols (POS) valant élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le POS approuvé le 23 mars 2002 est devenu caduc au 27 mars 2017. Depuis cette date, la commune est soumise au Règlement National d'Urbanisme (RNU).

La note d'enjeux de l'État, transmise le 10 octobre 2016, précisait le point de vue de l'État sur l'avenir de la commune, et formulait des préconisations et des recommandations pour élaborer le document de planification.

Ces enjeux prioritaires sont d'ordre social (logement, cadre de vie, déplacements, patrimoine), économiques (agriculture, activités) et environnemental (pollution et qualité des milieux, énergie et biodiversité-milieux naturels).

Ces enjeux ont été traduits dans le PADD sous la forme de 3 axes majeurs :

- conforter l'urbanisation future autour du secteur étang de Lavaurs-le Peuch afin de soutenir ce noyau bâti dynamique grâce à la présence de l'école,
- réduire les impacts négatifs liés à l'urbanisation sur l'activité agricole,
- protéger et mettre en valeur le cadre de vie.

Vous trouverez ci après une synthèse des avis des services de l'État au regard de la prise en compte de ces enjeux.

Avis des services de l'Etat

Remarque liminaire :

Située à proximité de la sous-préfecture de Mauriac, la commune de JALEYRAC s'inscrit dans le petit pays traditionnel du Mauriacois. L'occupation des sols est marquée par des constructions dispersées sur la commune, organisées selon plusieurs formes.

- Le centre bourg, historiquement lieu central de la commune, regroupe une partie des services et activités (mairie, église). Son développement restreint s'est limité à quelques constructions.

- Des noyaux bâtis, à la forme ramassée, sont organisés soit en villages (Pradel, Embrassac) présentant une morphologie urbaine avec des limites historiques nettes, soit en hameaux (Estillols, Bourianne) à la morphologie moins structurée que les villages et à la densité bâtie moins forte. Toutefois, la présence de vastes espaces centraux de rencontre munis de petits édifices collectifs (fontaine, fournil) les rapproche des notions de village.

- Des écarts aux formes d'habitat sont constitués de trois ou quatre constructions plus ou moins isolées composées d'un logis de ferme et de ses annexes ; ces bâtiments correspondent le plus souvent à des exploitations agricoles, ou à de grands domaines de villégiature. Ce type d'occupation des sols est présent dans les lieux-dits Le moulin du Roc, la Salterrie, Aigues Vives, le Burdou, Angerolles, Boissières, Lavaurs (château et ferme, la Besserre, la Chassagne.

- Un secteur de développement résidentiel récent situé aux abords de l'étang de Lavaurs se caractérise par une occupation mixte : maisons d'habitations type lotissement pavillonnaire, école, camping municipal, et un commerce. Ce secteur, principal secteur de développement urbain de la commune, supprime le bourg historique dans sa fonction de centralité.

La démographie de la commune de JALEYRAC a connu un long déclin démographique, amorcé dès le premier quart du 19ème siècle. Après une inversion de la tendance survenue au début des années 80, il est constaté depuis une relative stabilité démographique.

LA GESTION DE L'ESPACE

La commune ne prévoit pas, dans la perspective des dix prochaines années, d'évolution démographique significative.

Les données prospectives permettent d'imaginer le développement communal à partir de scénarios dit « au fil de l'eau ». Les recensements de population les plus récents (2007 et 2012) ont fait apparaître une relative stabilité démographique.

Au regard du bilan de l'urbanisation constaté entre 2000 et 2013, la consommation d'espace pour l'habitat a été de 3,1 hectares pour un total de 19 constructions de maisons individuelles, soit une moyenne de 1,5 logement/an, pour une taille moyenne de parcelle par habitation de 1 630 m² (page 75 du rapport de présentation arrondi à 1 700 m² page 14 du PADD). Le tableau (page 73 du RP) fait état d'une superficie moyenne de terrain de 1 430 m² sur la même période pour justifier de la baisse significative de la taille des parcelles. Il convient de vérifier et corriger la cohérence de ces données chiffrées (densification et taille des parcelles).

Depuis 2013, le nombre de nouveaux logements varie de zéro à un logement par an.

Au regard de cette analyse, les besoins en logements, pour les dix prochaines années, ont été estimés selon la même amplitude, à savoir 10 logements (page 77 du rapport de présentation). Toutefois, le projet de PLU recense dans le même temps une vingtaine d'opportunités de nouveaux logements. Ces projections sensiblement différentes doivent être argumentées (rétention foncière, morphologie des dents creuses...).

Le futur PLU prévoit pour les zones dédiées à l'habitat une consommation d'espace de 2,1 hectares. La surface moyenne prévue par logement varie selon les secteurs : 400 à 600 m² dans le bourg, 800 à 1 200 m² dans le secteur de l'étang de Lavaurs, 1 200 à 1500 m² pour les villages de Bourianes et Pradel. Les priorités affichées par la commune sont :

- l'urbanisation dans les « dents creuses » qui représentent un peu moins d'1 ha ; l'analyse présente dans le rapport de présentation a permis de les situer et les quantifier précisément. Elles permettront d'accueillir une dizaine de nouveaux logements,

- l'ouverture à l'urbanisation, dans le cadre d'une opération d'ensemble, de nouvelles parcelles localisées sur une unité foncière municipale, située sur le secteur de l'étang de Lavaurs. Cette opportunité permettra d'imposer une diversité dans les tailles des parcelles ainsi qu'une densité élevée. Ainsi, la zone 1AU de 1,2 ha prévoit l'implantation de 10 nouvelles constructions, pour une surface moyenne maximale de 1 000 m² par parcelle. Cette future zone s'inscrit dans une continuité du bâti entre le lotissement de l'étang de Lavaurs et le groupe d'habitations du Peuch existant.

En outre, la commune a également repéré, au plan de zonage, 4 anciennes granges susceptibles de changer de destination.

La faible consommation d'espace réduit de fait l'imperméabilisation des sols d'autant que la future urbanisation est prévue pour environ la moitié dans les espaces vides des zones habitées (dents creuses). La réhabilitation envisagée de logements vacants ainsi que le changement de destination envisagé pour 4 bâtiments agricoles contribuent également à éviter l'imperméabilisation des sols. Enfin, en zone U, le règlement prévoit des dispositions en matières de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables.

Observation : compte tenu des caractéristiques des terrains et constructions de l'ancien lotissement de Bourriannes, il serait plus opportun de classer ce secteur bâti en zone Ugb. En effet, la vocation actuelle de ce secteur est sans lien avec les espaces agricoles alentours zonés en A.

LE LOGEMENT

Le diagnostic en matière de logements fait état de la situation sur la commune et permet d'identifier les problèmes suivants :

- le manque en « petits logements » (T1 à T3) alors que le nombre de ménages composés de familles monoparentales ou de personnes seules s'accroît,
- l'ancienneté du parc de logements, avec 46 % de résidences principales d'avant 1946.

Le PLU propose des types de logements diversifiés, notamment dans la future zone d'urbanisation AU, dont la commune est propriétaire.

Inférieure à la moyenne départementale (12%) le parc de logements vacants représentent 6 à 7 % du parc total de logements. La réhabilitation du bâti vacant est identifié comme outil de densification douce, et la réhabilitation du bâti public doit constituer une priorité pour la collectivité.

En matière de logements sociaux, 10 à 12 logements de ce type sont présents sur la commune. Sur la totalité des logements (9 à 11), l'OAP de l'étang de Lavaurs prévoit au minimum la création de logements locatifs, pouvant éventuellement être proposés en accession aidée. Les maisons mitoyennes et l'habitat intermédiaire sont encouragés. Pour les autres secteurs (« dents creuses » de l'étang de Lavaurs/Le Peuch, Bourriannes, Pradel), aucune précision n'est donnée quant aux types de logements envisagés.

Il convient de soutenir la réhabilitation du parc de logements privés notamment à l'aide du Programme d'Intérêt Général (PIG) du Conseil départemental qui doit permettre de lutter contre l'habitat indigne et dégradé, d'aider les propriétaires occupants à la réalisation de travaux d'amélioration énergétique de leur logement et permettre ainsi le maintien à domicile des personnes

âgées et dépendantes. Ces travaux sont financés par l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah) en partenariat avec les collectivités locales.

LES DEPLACEMENTS

La commune de JALEYRAC, compte tenu de sa localisation, est très contrainte par l'utilisation de la voiture individuelle.

En matière de transport collectif, la commune est desservie par la ligne régulière Mauriac – Aurillac du Conseil départemental.

Cependant le projet de PLU, par le développement de l'urbanisation dans le secteur de l'étang de Lavaurs, nouvelle centralité de la commune, présente une première approche de la prise en compte de cette thématique. L'orientation d'aménagement et de programmation fait apparaître une réflexion de liaison viaire entre les secteurs d'urbanisation, existants et nouveaux. Le terrain destiné à la future urbanisation est bordé par la voie communale du lotissement de l'étang de Lavaurs et par la voie de desserte du Peuch. L'ensemble du projet permet la jonction entre les 3 lotissements pavillonnaires existants.

La commune souhaite mettre en place un réseau de chemins de randonnée, concernant aussi bien le bourg que certains espaces naturels et hameaux, à intégrer aux circuits de randonnée présents. A cet effet, 6 emplacements réservés sont prévus au PLU afin de permettre la création de jonctions reliant le futur maillage de cheminements doux à l'existant.

Même si la commune ne peut envisager un développement des modes de déplacements alternatifs à la voiture, la commune aurait pu formaliser, au moyen d'un emplacement réservé, une aire de covoiturage. En effet, la presque totalité des actifs de la commune (114 sur 155) se déplacent à l'extérieur de la commune pour aller travailler.

A l'exception de l'information donnée dans le rapport de présentation concernant le respect des places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite, la thématique de l'accessibilité n'est pas traitée dans le dossier.

LES ACTIVITES ECONOMIQUES

La commune de Jaleyrac, en raison de son indicateur de concentration d'emploi (38 % représentant 59 emplois sur la commune pour 155 actifs) peut être qualifiée de territoire résidentiel.

La commune dispose de quelques commerces et de quelques services de proximité (mairie, école). Selon les informations contenues dans le rapport de présentation, les activités présentes sur le territoire communal répondent aux besoins des populations résidentes ou de passage. Compte tenu de son caractère rural et de la proximité de la ville de Mauriac, la sous-préfecture représente le centre de ressources des habitants de Jaleyrac.

En matière de développement économique, compte tenu du bilan du POS, la zone du plateau des Anders, non utilisée, n'a pas été reconduite. Le PLU prévoit uniquement une zone Ux d'une superficie de 1,4 hectare afin de permettre l'extension de la laiterie sur 0,5 hectare. Le rapport de présentation (page 94) mentionne que la zone Ux est liée spécifiquement à la présence de la laiterie, notamment en raison de nuisances qu'elle produit. Or, le règlement de cette zone (page 17) autorise

les activités artisanales, de stockage et de logistique. Il conviendrait de clarifier les possibilités d'occupation du sol en zone Ux.

La zone Ug, de par sa mixité fonctionnelle, autorise l'implantation de commerces et d'activités de services.

La vocation touristique de la commune est modeste. Elle se caractérise par la présence de l'étang, du camping et des espaces naturels. La commune a pour volonté de mettre en valeur le patrimoine communal, qu'il soit architectural ou paysager, ainsi que les équipements touristiques, tels que l'ancienne voie ferrée. Les paysages remarquables du château de Lavours et du rocher d'Angerolles seront protégés de toute urbanisation. En matière de capacité d'accueil touristique, le dossier fait état d'un camping pouvant accueillir une soixantaine de personnes. Un restaurant est présent sur la commune. Les autres types d'hébergement touristiques (chambres d'hôtes, gîtes....) ne sont pas recensés.

L'ACTIVITE ET LES ESPACES AGRICOLES

La commune de Jaleyrac est très rurale : la part des agriculteurs représente 11 % (2 % au niveau national). Entre 2007 et 2012, cette part s'est accrue de 7 à 11 % (8 ménages supplémentaires).

Les terrains agricoles (prairies, cultures et landes exploitées par les agriculteurs) représentent 50 % de la superficie de la commune. En 12 ans (2000-2013) 6 hectares ont été artificialisés, dont 3 hectares pour les espaces résidentiels (maisons et jardins).

L'un des axes majeurs de développement de la commune est de protéger l'agriculture, avec pour objectif le maintien de 13 exploitations.

En réalité, la zone A prévue au PLU est en augmentation de 75 ha par rapport au POS ; elle représente 1 034 hectares, soit 60 % du territoire communal. Néanmoins, les données de superficies diffèrent : 1 023 hectares (information portée en page 87 du rapport de présentation), 1 034 hectares (tableau page 83). Les possibilités de construction à usage agricole seront ouvertes sur l'ensemble de la zone agricole (et non sur l'ensemble du territoire communal comme mentionné en page 9 du PADD) afin de permettre l'éventuelle installation d'agriculteurs en dehors des hameaux et autres écarts agricoles existants.

La future urbanisation à vocation résidentielle étant prévue, pour une moitié, dans les « dents creuses », et, pour l'autre moitié, concentrée sur un seul secteur, déjà urbanisé, la consommation des espaces agricoles et forestiers sera de fait limitée et n'entraînera ni morcellement, ni mitage. La réhabilitation de logements vacants, ainsi que le changement de destination de bâtiments agricoles contribuent également à ne pas consommer d'espace agricole.

Afin de permettre la diversification de l'activité agricole, en zone UG, sont autorisées les constructions destinées à la vente directe des produits de la ferme. En zone A, pour être autorisées, les constructions dédiées à des activités agrotouristiques doivent constituer une activité accessoire à l'activité agricole et être situées à proximité des bâtiments d'exploitation.

Les changements de destination d'anciens bâtiments agricoles doivent permettre l'émergence de projets non contradictoires avec l'activité agricole. Ces changements de destination

sont soumis à avis conforme de la CDPENAF en zone A, de la CDNPS en zone N (L151-11 du CU).

LES MILIEUX NATURELS

La commune fait l'objet de divers zonages environnementaux répertoriés. Globalement, le projet de PLU prend en compte les milieux naturels ainsi que la trame verte et bleue. Néanmoins, quelques faiblesses ou imprécisions sont à relever.

Natura 2000 et ZNIEFF :

La Zone N est constituée de 2 secteurs. Le secteur Np couvre les espaces naturels particulièrement riches et repérés, tels que le site Natura 2000 gorges de la Dordogne, de l'Auze et de la Sumène ainsi que les espaces boisés de la ZNIEFF de la basse vallée du Maurs. Le secteur Na s'étend sur les autres espaces à dominante boisée (forêt de chênes constituant la liaison entre la forêt d'Embrassac au nord et la ZNIEFF de type 1.

En complément d'un zonage Np, les milieux naturels, riches et variés font l'objet d'une protection supplémentaire pour des motifs d'ordre écologique (articles L151-23, R151-43 4° et 5° du code de l'urbanisme). Sont concernés les ripisylves des ruisseaux de la Betaine et de la Gueuse qui participent au réseau de corridors écologiques maillant le territoire communal, ainsi qu'une dizaine de zones humides.

La zone A permet la construction de bâtiments agricoles, sans définir de secteur spécifique d'implantation. Toutefois, il est mentionné que la demande étant faible, les risques d'atteinte aux paysages et milieux naturels sont limités.

Les trois sites Natura 2000 sont bien cités. Néanmoins, leur nom complet et code ne sont pas précisés. Les sites situés à proximité de la commune ne sont ni mentionnés : « environs de Meallet », « site de Salins » « entre Sumène et Mars », ni pris en compte.

Le site « entre Sumène et Mars », même s'il concerne peu la commune, doit être cité dans le PADD et pris en compte. Le Docob a été validé le 19 octobre 2015, alors qu'il est indiqué dans le rapport de présentation (page 18) que ce document n'existe pas.

Les sites « environs de Meallet » et « site de Salins » sis à proximité de la commune doivent également être pris en compte.

Evaluation environnementale :

L'évaluation environnementale reste générale. Elle est peu illustrée et peu argumentée au regard des occupations du sol autorisées dans les différents zonages. En zone Na et A, les éoliennes de production sont autorisées. Or, ce point n'est pas du tout analysé. Cette analyse serait utile en raison de la présence d'un site Natura 2000 « oiseaux » et également par rapport aux corridors écologiques.

L'évaluation des incidences Natura 2000 reste générale. Elle n'est pas axée sur les espèces et habitats ayant justifié la désignation des sites. Les références aux Docob et à leurs orientations ne figurent pas.

Les haies, pourtant identifiées au zonage, ne sont pas mentionnées.

Trame verte et bleue :

Les haies présentes sur la carte IGN mériteraient d'être classées en éléments linéaires à protéger. Certaines haies existantes ne figurent pas au plan de zonage. La carte (pages 88 et 110 du rapport de présentation) identifie seulement la ripisylve alors que toutes les haies en zone A sont identifiées sur le plan de zonage.

Espèces exotiques envahissantes :

Il est nécessaire de proscrire la plantation de ces types d'espèces et de privilégier les espèces d'essences locales. A ce titre, il est fortement recommandé, dans les annexes du règlement, de joindre la liste des espèces exotiques envahissantes à proscrire ou la liste des espèces locales à privilégier.

LES MILIEUX AQUATIQUES

Zones humides :

Le Pré Inventaire des Zones Humides (PIZH) réalisé par le Conseil départemental, dont fait état le rapport de présentation (page 23) réalisé à partir de l'analyse de photos aériennes ne permet pas d'identifier les zones humides selon les critères réglementaires (botaniques et pédologiques). Ceux-ci ne peuvent être relevés que par des prospections sur le terrain. Par conséquent, les éléments identifiés dans le PIZH ne peuvent pas être considérés comme des zones humides à valeur réglementaire. Sont certainement présentes sur le territoire communal d'autres zones humides susceptibles d'être impactées.

Seule, la réalisation d'un inventaire de terrain peut permettre de déterminer la localisation des zones humides. Cet inventaire peut être limité aux zonages dans lesquels le règlement permet des aménagements susceptibles d'entraîner la destruction de zones humides (zones constructibles notamment). Le zonage peut être adapté pour tenir compte des zones humides inventoriées sur le terrain. La compatibilité avec le SDAGE ne peut être déterminée sur la seule base du PIZH.

La proposition d'un classement de protection n'aura d'efficacité que si le référentiel des zones humides est basé sur un inventaire de terrain des zones humides. A défaut, la réglementation « loi sur l'eau » continue à s'appliquer indépendamment du PLU. Tout projet permis par le PLU qui entraînerait la destruction de zones humides sera soumis à une procédure « loi sur l'eau ». La décision, dans le cadre de cette procédure, est indépendante du contenu du règlement du PLU.

Les plans d'eau ne sont pas des zones humides au sens de la réglementation « zones humides » sauf pour la partie rivulaire présentant les critères réglementaires.

Ressource en eau potable :

La question de la disponibilité, de la qualité et de la sécurisation de l'eau destinée à la consommation humaine constitue un enjeu prioritaire.

L'aspect quantitatif est abordé de manière succincte (rapport de présentation – page 108). Le service d'alimentation en eau potable est géré par le Syndicat des Eaux de la Région de Mauriac. Des informations auraient dû être demandées et retranscrites dans le document sur la capacité du

Syndicat à assurer l'alimentation en eau sur le plan quantitatif compte tenu des perspectives de développement définies dans le PLU.

Dans le règlement, une prescription de stockage des eaux à la parcelle pour des usages ne nécessitant pas une eau potable pourrait permettre de réduire la pression sur la ressource.

Assainissement :

S'agissant de l'assainissement collectif, la terminologie « réseau » n'est pas adaptée. Tout système d'assainissement collectif est constitué d'un réseau de collecte et d'un système de traitement (station d'épuration).

Le système de traitement doit, d'une part, présenter des performances minimales et, d'autre part, ne pas entraîner la dégradation du milieu récepteur.

Le Labiou qui reçoit les rejets de certains systèmes d'assainissement, dont certains sont situés sur la commune de Jaleyrac (Peuch de Lavaurs) présente un état dégradé selon les années et une pression identifiée liée aux rejets de l'assainissement (<http://adour-garonne.eaufrance.fr/massedeau/SDAGE2016/FRFR347A>).

Les effluents de la laiterie et les effluents domestiques du village de Bourianne sont déversés dans la station d'épuration du Labiou gérée par le Syndicat d'Assainissement de Mauriac le Vigean.

La réalisation de nouvelles constructions avec raccordement sur les systèmes d'assainissement accentuera la pression sur la masse d'eau nonobstant l'amélioration des réseaux et stations d'épuration existantes. Les conséquences du raccordement de nouveaux logements sur les systèmes d'assainissement collectif sont à préciser.

La mise en place de l'assainissement non collectif avec traitement par le sol peut être une solution permettant de ne pas augmenter les flux rejetés dans les eaux superficielles.

Dans le PADD, l'objectif de préservation des milieux aquatiques en lien avec les rejets de l'assainissement et les prélèvements d'eau n'est pas cité.

LES RISQUES ET NUISANCES

Le rapport de présentation du projet de PLU prend bien en compte les risques, notamment l'aléa retrait-gonflement des argiles, d'intensité forte sur une grande partie du territoire de la commune.

Cependant, dans tous les autres documents, aucune mention à cet aléa n'est portée à la connaissance des usagers. Aucune recommandation au niveau des constructions n'est stipulée. Même s'il n'y a aucune obligation réglementaire, il serait judicieux d'informer la population, au moyen du règlement (écrit et graphique), de la présence de ces argiles afin de prévoir les règles de construction garantissant de bonnes fondations pour les futures constructions.

LA TRANSITION ENERGETIQUE

Dans le rapport de présentation (p108), il est fait état du SRCAE Rhone-Alpes. Il s'agit probablement d'une erreur matérielle qu'il conviendra de rectifier. Non seulement la commune de Jaleyrac, en ex-Auvergne, n'est pas concernée par le SRCAE Rhone-Alpes mais par ailleurs, le Schéma Régional Eolien et par voie de conséquence, le SRCAE Auvergne ont été annulés par décision du TA en 2016 pour défaut d'évaluation environnementale (NB : c'est également le cas en Rhone Alpes).

En raison de son caractère réglementaire, il est effectivement impossible pour un PLU d'interdire de façon générale et absolue sur le territoire qu'il couvre l'installation d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques. Une interdiction partielle par zone ou sous-secteurs de zones est en revanche possible ; il convient néanmoins qu'elle soit justifiée par des motifs particuliers et qu'elle soit proportionnée.

Le rapport de présentation (toujours p108) précise que :

- le développement durable de la commune est présenté comme l'une des orientations du PADD ; il conviendra de vérifier ce point, car même si la notion apparaît en p13 du document, il est plus fait état d'actions précises liées à l'environnement ou à l'énergie et seulement en matière d'habitat, qu'à une politique globale de développement durable (3 piliers et gouvernance).

Le rapport de présentation précise que les installations de système de production EnR d'autoconsommation sont facilitées par le règlement. Par ailleurs les éoliennes de production et parcs photovoltaïques au sol ne sont pas interdits.

Sur la question de l'éolien

Les éoliennes sont des équipements publics et collectifs justifiant qu'il soit dérogé au principe de l'urbanisation en continuité.

Eu égard à la faible emprise au sol qu'elles génèrent, leur implantation peut être envisagée dans l'ensemble des zones du PLU et *notamment dans les zones A et N sous réserve* de respecter les dispositions fixées à l'article L. 151-11, à savoir :

- * ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées ;
- * ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Eu égard aux orientations du PADD sur la valorisation de la qualité paysagère de la commune et la préservation des milieux, il sera sans doute utile de rappeler les réserves ci-dessus, notamment compte tenu du fait que le règlement du PLU de JALEYRAC permet l'installation d'éoliennes dans les zones A du PLU. Pour ce qui est des zones N, la zone Na autorise les éoliennes ; cependant contrairement à la rédaction des règles de hauteur en zone A, rien n'est précisé en zone N. Par ailleurs la rédaction de l'article A1 en Np n'exclut pas forcément les éoliennes (puisque les éoliennes dont la production est destinée à la vente, sont considérées par une jurisprudence du conseil d'État comme d'« intérêt collectif »)

En zone UX, p18, il est fait référence à la hauteur d'éoliennes. Peut-être s'agit-il d'aérogénérateurs de petites taille (auto-consommation) ? Ce point est à vérifier (erreur de copier-coller ?). Comme évoqué précédemment, les zones U ne sont pas destinées à accueillir des éoliennes de grande taille à vocation de production et revente d'énergie.

Sur la question des parcs photovoltaïques

Dans l'hypothèse d'une implantation au sol, *il conviendra de privilégier une implantation dans les zones U et AU.*

Dans les communes de montagne, les centrales photovoltaïques devront être implantées en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existant (L. 122-5). Elles ne pourront bénéficier de la dérogation prévue à cet article, ces installations n'étant pas incompatibles avec le voisinage des zones habitées. Par exception, il est

toutefois possible de réaliser ces projets dans les conditions définies à l'article L. 122-7, sur la base d'une étude de discontinuité circonstanciée jointe au SCoT ou au PLU.

Concernant le PLU de JALEYRAC :

*** Zone UG :**

Les panneaux solaires au sol sont interdits (page 11). Cette disposition s'applique au « traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions ». Cependant, ces panneaux sont autorisés en toiture (page 10).

Par contre, si sur l'ensemble de la zone UG, la commune ne veut pas de centrale photovoltaïque au sol, il est préférable de le signifier en article A1 et de l'expliquer dans le rapport de présentation (compréhensible vue la destination de la zone)

*** Zone UE :**

A priori, les centrales photovoltaïques au sol sont autorisées.

*** Zone UX :**

Même chose qu'en zone UG.

*** Zone A :**

Page 22 : Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception :

- ...
- des dispositifs de mise en oeuvre d'énergies renouvelables intégrés aux constructions et les éoliennes d'autoconsommation ou de production ;

Cette disposition semble concerner tous les bâtiments (habitations ou agricoles). Si c'est le cas, il faudrait alors compléter le § « toitures » page 25.

A la lecture du rapport de présentation, dans la justification des choix du PLU, il semblerait que l'énergie renouvelable au sol est interdite en zones A et N, alors que le règlement de la zone A (point A.2 – constructions, activités, usages et affectations des sols autorisés sous conditions) mentionne que « les installations techniques nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ou à la production d'énergies renouvelables ». Il conviendra de clarifier ce point.

En effet :

Page 22 : Les installations techniques nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ou à la production d'énergies renouvelables sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec une activité agricole ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte aux espaces naturels et aux paysages.

Et

Page 25 : *L'installation de panneaux solaires au sol est interdite.* Comme pour la zone UG, cette disposition s'applique au « traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions »

*** Zone N :**

§A page 27 : les centrales photovoltaïques au sol sont visiblement autorisées en zone Np mais pas en zone Na (bien-sûr toujours sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'activité agricole ou forestière, et qu'ils ne portent pas atteinte aux espaces naturels et aux paysages). La réalisation d'un projet en zone Np sera cependant soumise, en cas avéré de discontinuité, à l'étude décrite plus haut (dérogation)

LE PATRIMOINE

Dans le PLU, la commune a choisi de porter une attention particulière au volet patrimonial tant architectural que naturel.

Cette thématique contribue à l'amélioration du cadre de vie des habitants et elle présente également un intérêt particulier en matière d'attractivité touristique.

L'une des orientations du PADD est de valoriser le cadre de vie, avec trois objectifs : valoriser la qualité paysagère de la commune, préserver les milieux naturels, encourager les actions de développement durable.

La commune souhaite que les futurs aménagements urbains sur le secteur de l'étang de Lavaurs participent à redonner au village sa patine culturelle rurale. Ainsi, l'OAP prévoit entre les futures zones d'urbanisation l'aménagement d'une liaison douce et d'un espace de loisirs et de détente.

La création de jonctions, prévues au moyen de sept emplacements réservés, permettra de relier les cheminements doux avec les chemins de randonnées existants, tant au coeur du bourg comme à travers certains espaces naturels ou hameaux. Ce réseau a pour vocation à mettre en valeur le patrimoine communal, qu'il soit architectural ou paysager.

Le PLU assure la protection du patrimoine paysager ; des éléments de paysage sont repérés au titre des articles L151-23 et R151-43 (4° et 5°) du code de l'urbanisme (paysages d'emprunt du rocher d'Angerolles et du château de Lavaurs, maillage de haies bocagères et de murets délimitant le parcellaire agricole ancien). Cependant, il convient de vérifier si cette protection est mise en place pour des motifs d'ordre écologique (auquel cas il s'agit en effet d'une protection au titre du L151-21 et R151-43). Dans le cas contraire, la référence à l'article L151-19 est plus appropriée (modifications à apporter en conséquence dans les pièces écrites et graphiques du règlement).

S'agissant du patrimoine architectural, les entrées des noyaux bâtis historiques sont protégées de toute nouvelle urbanisation. Le PLU a repéré 20 éléments du patrimoine architectural, notamment vernaculaire (fours à pain, lavoirs, croix...). S'agissant de ce type de patrimoine, il est préférable de faire référence à l'article L151-19 du code de l'urbanisme. L'ensemble des éléments repérés, paysagers et architecturaux, sont identifiés au plan de zonage et font l'objet de dispositions spécifiques dans le règlement écrit.

Le PLU a identifié sur les plans de zonage quatre (4) anciens bâtiments agricoles pouvant changer de destination (Angerolles, Boissière, Bourianne, Estillols). En zone N, ce changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDNPS (art L151-11 du CU).

Un ensemble de préconisations ont été inscrites au règlement. Leur principal objectif est de préserver la cohérence architecturale de chaque secteur. Selon les zones, le règlement prévoit, tant pour les constructions d'habitat que pour les bâtiments agricoles des dispositions en matière d'aspect extérieur (implantation et volumétrie du bâti, toitures, façades, ouvertures et menuiseries extérieures).

LA GOUVERNANCE LOCALE

La délibération d'arrêt du PLU en date du 21 décembre 2017 dresse un bilan de la concertation.

Celle-ci ne s'est pas limitée aux seules modalités prévues dans la délibération de prescription du 7 mai 2015. Ainsi, cette concertation a vu la mise en place d'un comité de pilotage, et d'une sensibilisation particulière de la profession agricole (2 réunions d'information).

Conformément à l'article L153-24 du code de l'urbanisme, 9 ans au plus après la délibération portant approbation du PLU, il doit être procédé à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs de développement durable. L'analyse des résultats donnera lieu à une délibération de l'organe délibérant compétent sur l'opportunité de réviser ce plan.

Autour des orientations générales, le projet de PLU définit, pour six thématiques essentielles plusieurs indicateurs de suivi, avec une périodicité de suivi variable selon les indicateurs.

La compatibilité avec le SDAGE ne peut être déterminée sur la seule base du Pré Inventaire des Zones Humides (PIZH) ; celui-ci n'étant pas un inventaire basé sur la réglementation.

Conclusion

Le dossier de projet de PLU de la commune de JALEYRAC devra être complété ou précisé pour tenir compte des observations émises dans le présent document.

